

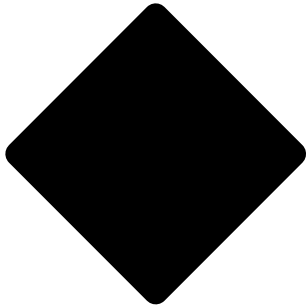


| AGIR POUR LE LOGEMENT |

# CONFÉRENCE DE PRESSE

70<sup>ÈME</sup> CONGRÈS DE L'IMMOBILIER - FNAIM

MARDI 6 DECEMBRE 2016



# COMPARATIF PROPOSITIONS FNAIM / PROGRAMME FRANÇOIS FILLON

Jean-François BUET

# PROPOSITIONS FNAIM PROGRAMME FRANÇOIS FILLON

www.fnaim.fr

## ► LA FISCALITÉ

### Les mesures proposées par la FNAIM

Maintien des exonérations actuelles pour la résidence principale

Appliquer un abattement fixe et unique de 10 % sur la plus-value brute

Prise en compte de l'érosion monétaire

Taux unique d'imposition (impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux) : 20 %

Instaurer un véritable statut fiscal du bailleur privé pour le neuf et l'existant

Baisse de 30 % des droits de mutation

Inclure systématiquement le montant des honoraires de l'agent immobilier dans l'assiette des droits de mutation à titre onéreux

### Les mesures proposées par François FILLON

Ramener le **décal d'exonération de taxes sur les plus-values** à 15 ans

Instaurer un **taux de TVA réduit** pour l'**acquisition de la résidence principale** ou l'**investissement locatif long limité au neuf**

**Supprimer** progressivement les **droits de mutation à titre onéreux**

# PROPOSITIONS FNAIM PROGRAMME FRANÇOIS FILLON

www.fnaim.fr

## ► LA LOI ALUR

Les mesures proposées par la FNAIM	Les mesures proposées par François FILLON
Assouplissement	Abrogation
<b>Supprimer l'encadrement des loyers</b> et associer les professionnels aux observatoires locaux des loyers. <b>Instaurer une politique de l'offre</b> visant à rééquilibrer le marché et permettant à terme une plus grande liberté des prix.	<b>Supprimer l'encadrement des loyers</b> et les différentes contraintes et charges pesant sur les bailleurs
<b>Création d'un statut du bailleur</b> , reconnu comme un acteur économique du logement	Créer un <b>bail homologué</b> pour rééquilibrer les rapports entre bailleurs et locataires
<b>Revoir le décret de 1987</b> sur les charges locatives	
<b>Harmonisation</b> de la caution personne morale et personne physique <b>Révision de l'article de la Loi Molle</b> sur le cumul GLI-caution personne physique	

# PROPOSITIONS FNAIM PROGRAMME FRANÇOIS FILLON

www.fnaim.fr

## ► LE LOGEMENT EXISTANT

Les mesures proposées par la FNAIM	Les mesures proposées par François FILLON
Contenir les augmentations de taxes foncières	
Pérenniser les aides à la rénovation énergétique	Défiscalisation spécifique pour la réhabilitation des logements
Mettre en place une réduction d'impôts sur les travaux de la résidence principale Maintien du PTZ dans l'existant	Ouverture du PTZ+ pour les acquisitions de logements anciens dans les zones de centre-ville

# PROPOSITIONS FNAIM PROGRAMME FRANÇOIS FILLON

www.fnaim.fr

## ► LE LOGEMENT SOCIAL

### Les mesures proposées par la FNAIM

**Renforcer les aides** aux investissements dans le privé

**Réviser les plafonds de ressources** d'accès au logement social

**Durcir les conditions du droit au maintien** dans les lieux.

**Simplifier la procédure de fin de droit** au maintien pour faciliter la mobilité

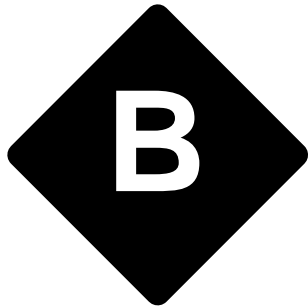
**Inclure le Bail solidaire** dans le plafond de la loi SRU

### Les mesures proposées par François FILLON

Accorder les **mêmes aides budgétaires et fiscales aux investisseurs**, qu'ils soient publics ou privés

**Instaurer un bail de 6 ans pour les logements sociaux en lieu et place d'un bail sans durée**

**Rénover** les dispositifs contraignants de la loi SRU en fonction des caractéristiques des territoires



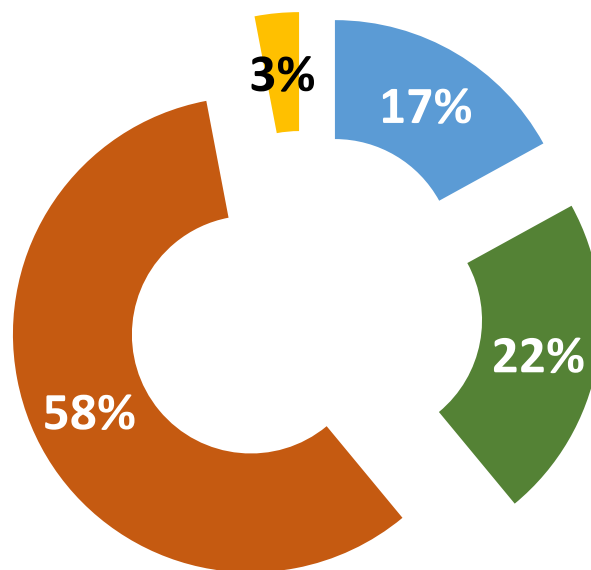
# COMPARATIF LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE ET EN EUROPE

Jean-François BUET

# LE LOGEMENT SOCIAL FRANÇAIS EN BREF

www.fnaim.fr

- ▶ Aujourd'hui, **70% des français** peuvent prétendre à un logement social. Pourtant, seulement **17% des ménages français** logent actuellement dans le parc social (**4,8 millions de logements**).



■ Locataires du secteur social ■ Locataires du secteur privé  
■ Propriétaires occupant ■ Autre

Source : INSEE



# LE LOGEMENT SOCIAL FRANÇAIS EN BREF

www.fnaim.fr

- ▶ **La loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain) contraint chaque commune (hors exception) à une obligation de construction de l'ordre de **20 ou 25 %** de logements sociaux.
  
- ▶ **L'effort de construction** est important : **109 000 logements sociaux** ont été mis en chantier en 2015.
  
- ▶ La demande de logement social est toujours forte :
  - **1,9 million de demandes** de logements sociaux étaient en attente fin 2015.
  - **9,7 %** de taux de mobilité (2 fois moins que dans le parc locatif privé).
  - **3,1 %** du parc locatif social est vacant.

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2015

# LE LOGEMENT SOCIAL ALLEMAND EN BREF

- ▶ Il n'existe **pas d'équivalent aux logements HLM** : les bailleurs sont des investisseurs privés ou des collectivités territoriales.
- ▶ Le **statut de logement social** est **temporaire** et est rattaché au bien immobilier. Le logement social retombe dans le secteur privé à la fin de son subventionnement.
- ▶ Le loyer est augmenté annuellement en corrélation avec la baisse des subventions.
- ▶ Il n'existe **pas de véritable droit au maintien dans les lieux**.
- ▶ L'Allemagne dispose d'un **parc social faible** bien que sa **population** soit **importante**, notamment car le logement social retombe dans le parc privé à la fin de son subventionnement (hors propriétés publiques).
- ▶ La **population allemande logée dans un logement social est résiduelle**.

# LE LOGEMENT SOCIAL AU ROYAUME-UNI

www.fnaim.fr

- ▶ Une proportion de logements sociaux comparable **entre le Royaume-Uni et la France** :
  - **17,4 %** de ménages concernés (**4,8 millions de logements** en France)
  - **18,2 %** de ménages concernés (**5 millions de logements** au Royaume-Uni)
  
- ▶ Mais un système de location plus souple, régi par **2 contrats** :
  - **Contrat souple** mis en place en 2012 : bail à durée déterminée de 2 à 5 ans renouvelables
  - **Contrat sécurisé** : droit au maintien dans les lieux / période d'essai de 12 mois du locataire concernant le bon entretien du logement, paiement des loyers etc.

Source: INSEE, Housing



# COMPARAISON

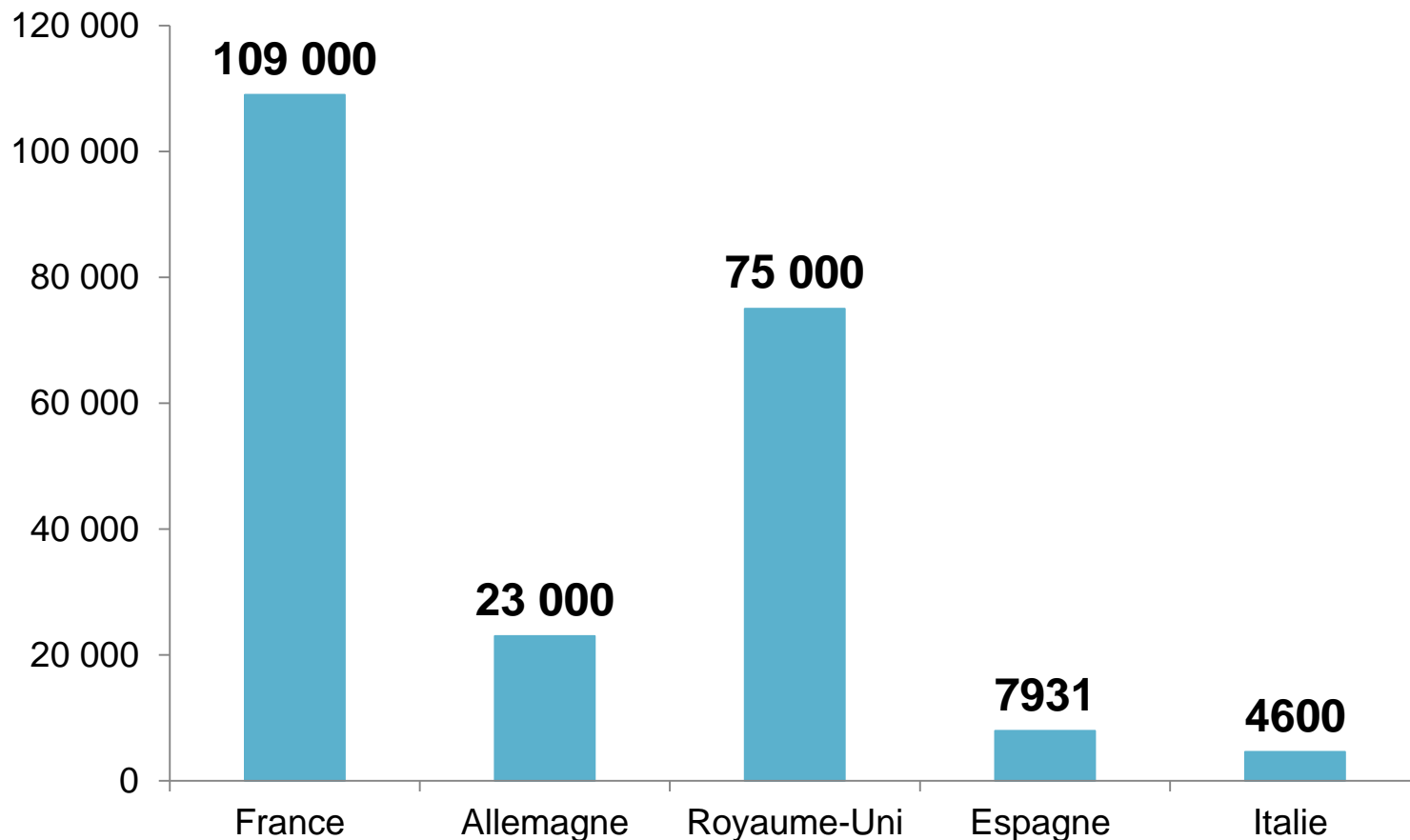
<b>Pays</b>	<b>Population (en million)</b>	<b>Nombre de logements (en million)</b>	<b>Nombre de logements sociaux (en million)</b>	<b>Ménages concernés</b>
Allemagne	81	41,4	1,5	4,2 %
France	66	35,1	4,8	17,4 %
Royaume-Uni	64	28,1	5,0	18,2 %

Source: INSEE, Destatis, Ons

## ET LES AUTRES PAYS DE L'UE ?

www.fnaim.fr

- ▶ La France est le 1<sup>er</sup> producteur de logements sociaux au sein de l'UE...

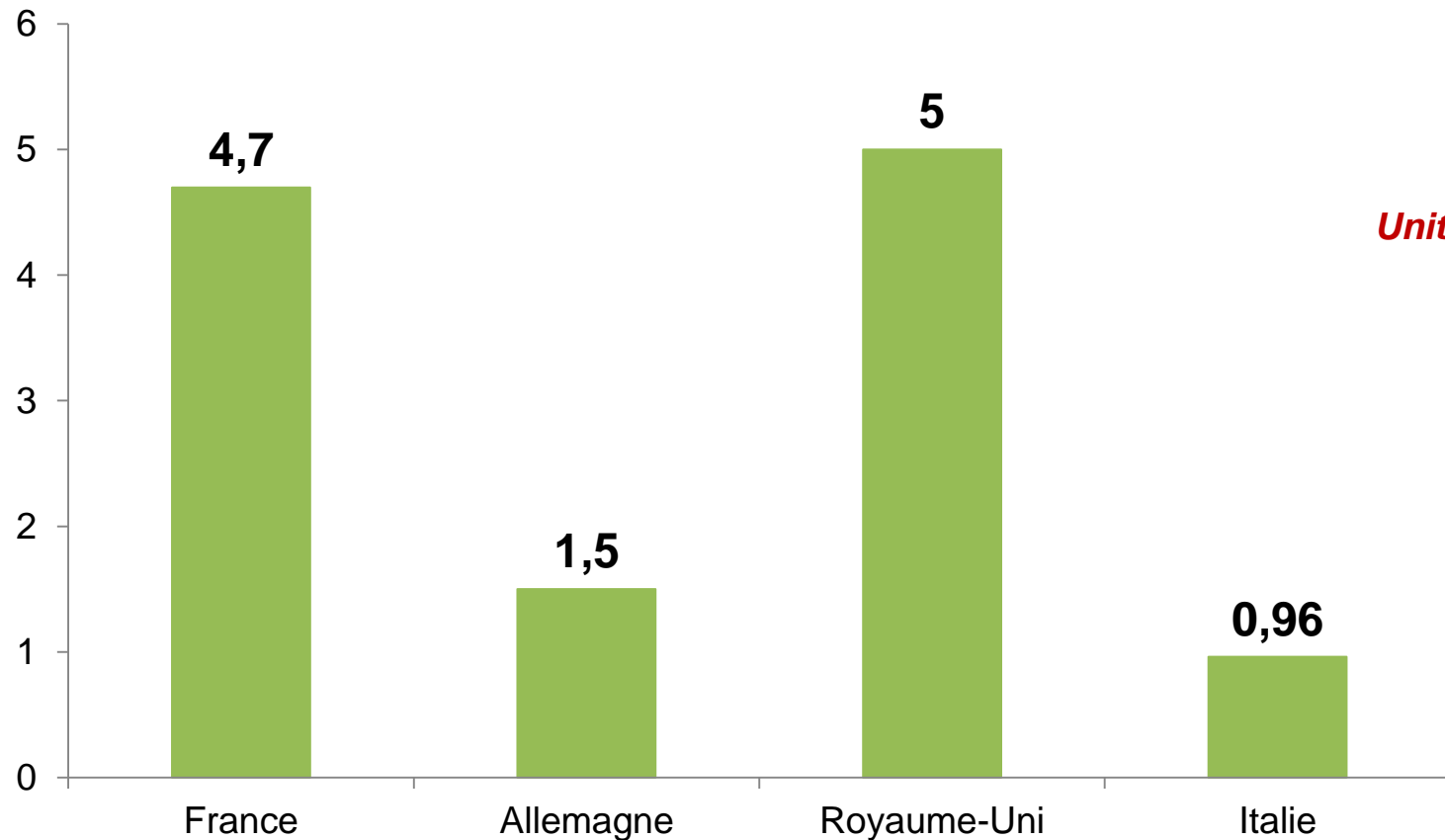


Sources : Communiqué de presse de la ministre du logement français / Etude mai 2016 fondation IFRAP / Ministère du développement espagnol / Housingeurope

## ET LES AUTRES PAYS DE L'UE ?

www.fnaim.fr

► ... Et possède le 2<sup>ème</sup> plus gros parc de logements sociaux



Sources : Communiqué de presse de la ministre du logement français / Etude mai 2016 fondation IFRAP / Ministère du développement espagnol / Housingeurope

# STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ

www.fnaim.fr

Face à ce constat, nous proposons **un véritable statut du bailleur** qui serait un **acteur économique du logement à part entière**

- ▶ Création d'un **patrimoine locatif national** dans lequel l'ensemble des biens immobiliers destinés à la location à usage d'habitation serait comptabilisé.
  - Chaque logement bénéficierait d'un **amortissement minimum**
  - Un **amortissement majoré** concernerait les biens acquis neufs
  - Un **amortissement renforcé** concernerait les logements loués en bail solidaire
  - Un **amortissement** (et non une déductibilité immédiate) concernerait les **travaux réalisés sur le logement existant**
  
- ▶ **La totalité des déficits fonciers** constatés pourrait être **imputée sur le revenu**

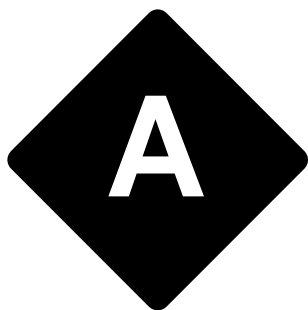


| AGIR POUR LE LOGEMENT |

# POINT MARCHÉ DE L'IMMOBILIER AU 3<sup>eme</sup> TRIMESTRE 2016

Document réalisé par la cellule économique





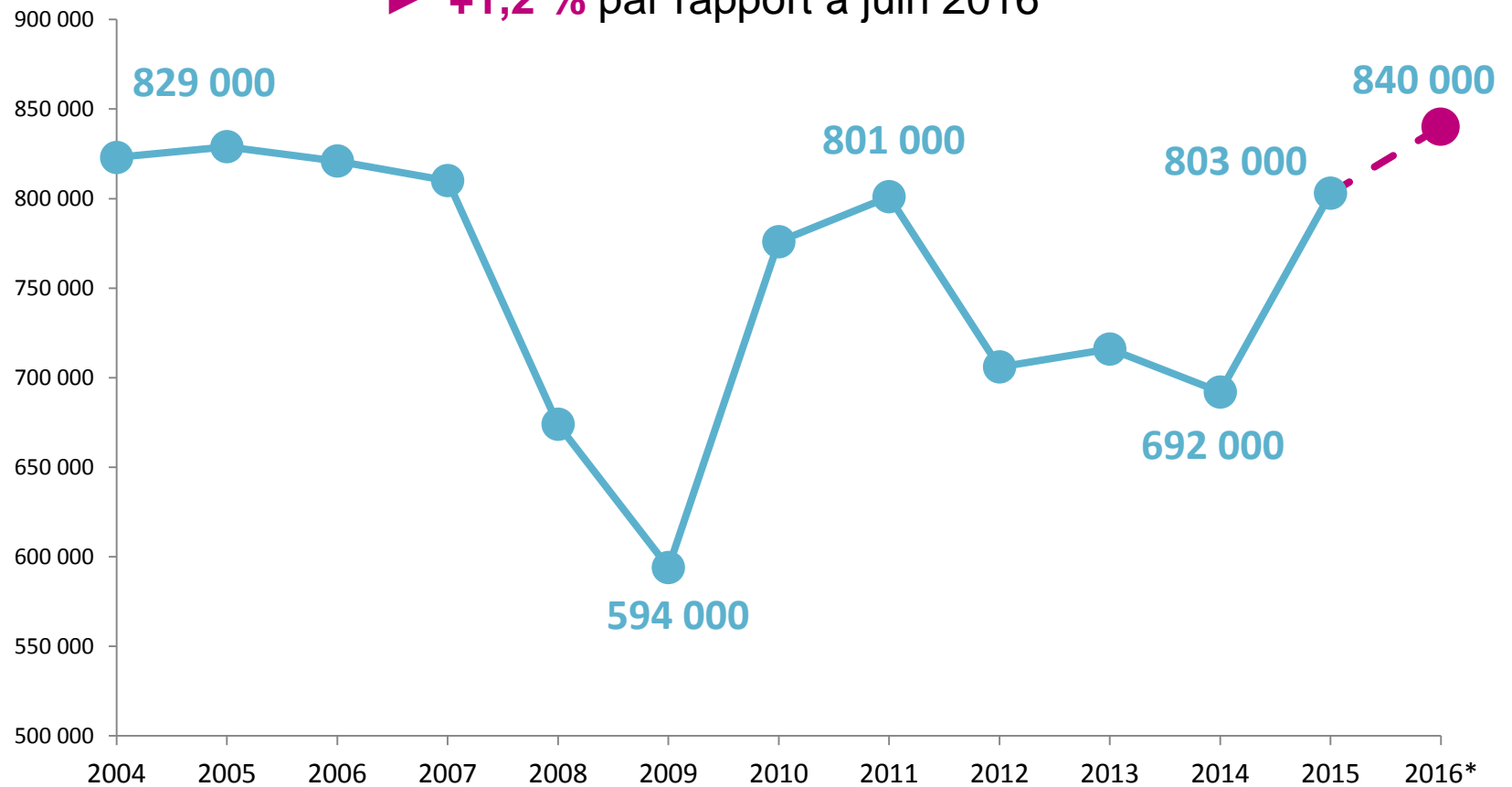
# VOLUME DE VENTES DANS L'EXISTANT

# NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENTS (ANNÉE GLISSANTE EN MILLIERS)

www.fnaim.fr

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) / bases notariales / estimations FNAIM pour 2016

- ▶ **+4,6 %** par rapport à 2015
- ▶ **+1,2 %** par rapport à juin 2016

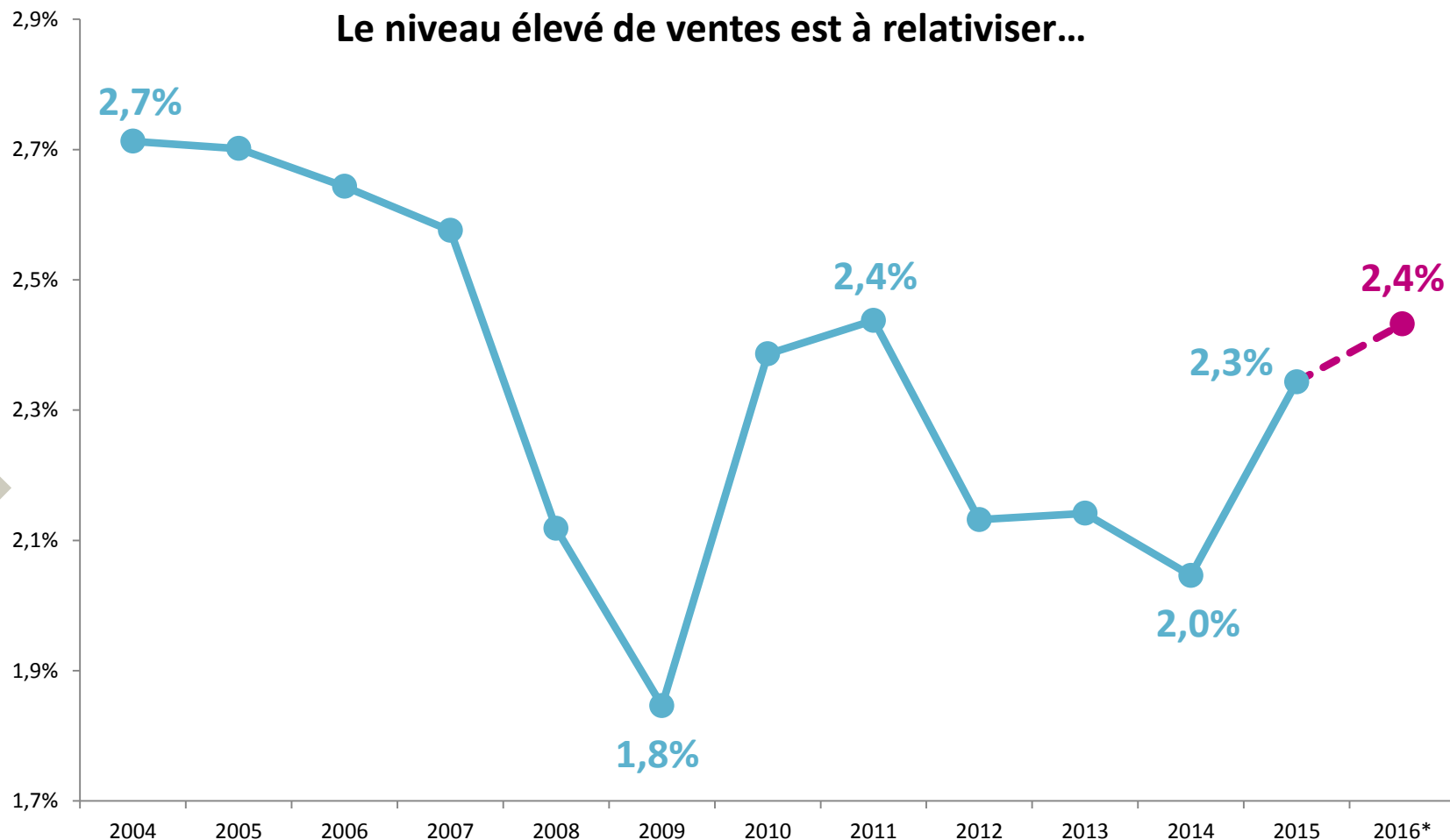


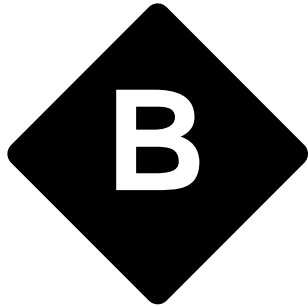
2016\* : projection fin d'année

# NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENTS

Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), bases notariales, Insee , estimation FNAIM pour 2016

www.fnaim.fr





# LES TENDANCES DES PRIX DANS L'EXISTANT

# TENDANCE DES PRIX

Source : Fnaim (novembre 2016)

[www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

La reprise de l'activité de transaction, amorcée début 2015 se traduit par une légère hausse des prix

Zones	Glissement annuel (2016T3/2015T3)
France entière	+0,5%
Ile-de-France	+2,1%
Province	+0,1%

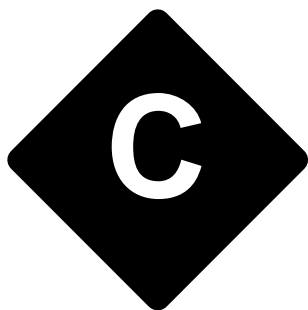
# DISPARITÉ DES ÉVOLUTIONS DES PRIX

Source: Fnaim, 2016T3

[www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

La stabilité des prix cache des disparités ...

Communes	Evolution annuelle
Poitiers	-6,5%
Amiens	-3,9%
Saint-Etienne	-1,5%
Marseille	+1,1%
Lyon	+2,1%
Paris	+3,0%



# LOGEMENTS NEUFS

# CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Source : SOeS, Sit@del2, estimations à fin septembre 2016

www.fnaim.fr

La reprise du volume des constructions, amorcée début 2016, se poursuit...

Indicateur	Volume* 12 derniers mois	Évolution sur un an
Permis de construire	432 300	+14,3 %
Mises en chantier	367 800	+8,1 %

\* Cumul entre novembre 2015 et octobre 2016

\*\* (novembre 2015 et octobre 2016) par rapport à (novembre 2014 et octobre 2015)



# PROMOTION IMMOBILIÈRE

Source : FPI,  
3T2016

www.fnaim.fr

La reprise du marché amorcée depuis fin 2014 se confirme.

Indicateur	Volume* 12 derniers mois	Évolution** sur un an
Mises en vente	116 915	+17,5 %
Réservation à la vente	118 424	+17,4 %

\* Cumul entre 2015 T4 à 2016 T3

\*\* (2015 T4 à 2016 T3) par rapport à (2014 T4 à 2015 T3).



# Crédit à l'habitat

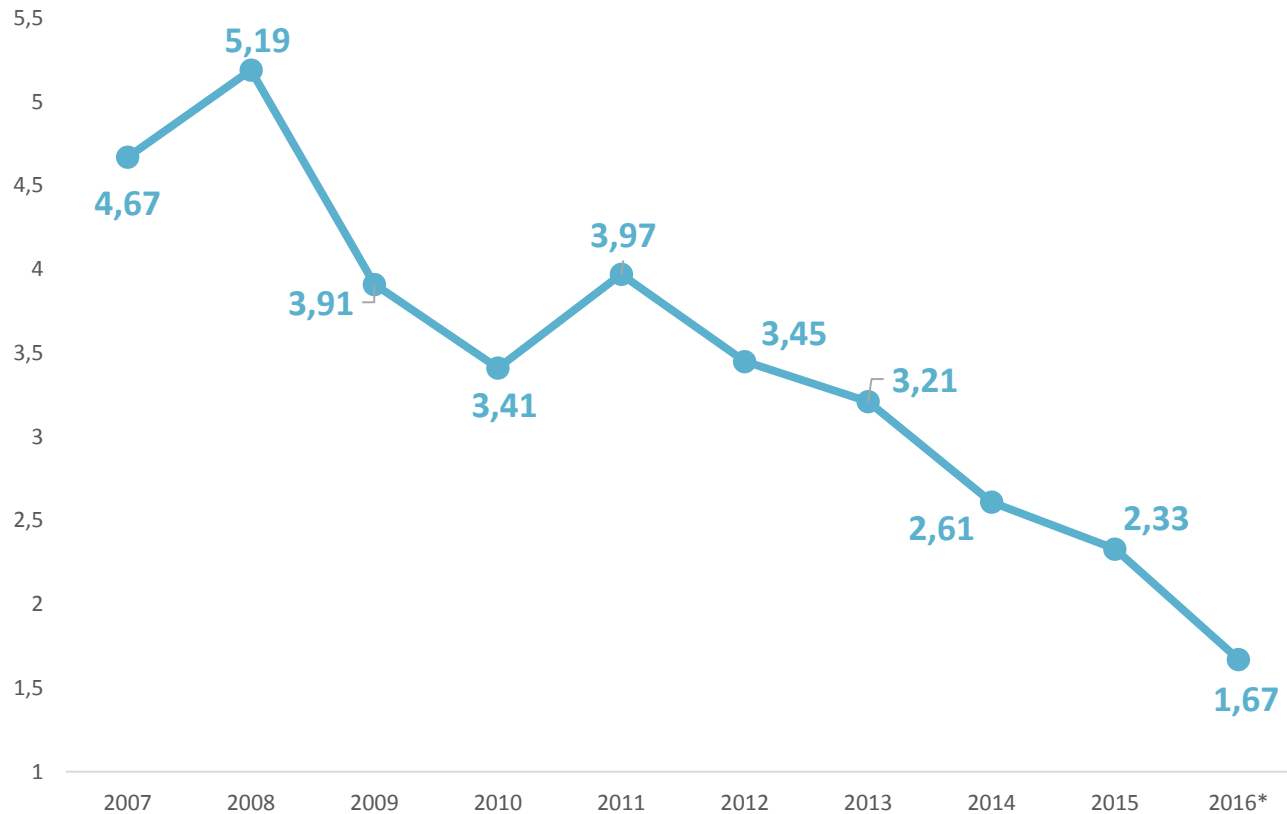
# TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Source : Banque de France, septembre 2016

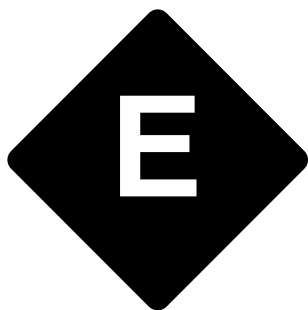
www.fnaim.fr

Conditions de financement très favorables...

► - **66 points de base** depuis le début de l'année



2016\* : Taux annuel en septembre 2016



# ANNEXE

# IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Source : DGFIP, FNAIM, novembre 2016

www.fnaim.fr

Plus-value	Taux d'abattement	Taux	Exonération totale au bout de
Impôt sur le revenu	<p>6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup>.</p> <p>4 % pour la 22<sup>ème</sup> année révolue de détention.</p> <p>1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup>;</p>	19 %	22 ans
Prélèvements sociaux	<p>1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention;</p> <p>9 % pour chaque année à partir de la 23<sup>ème</sup>.</p>	15,5 %	30 ans
Taxe additionnelle (PVI* > 50 000 €)	-	De 2 % à 6 % de la PVI	-

\* Plus-Value Imposable



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

